

# Exposé

## Wohnung in Moers

### 3-Zimmer-Wohnung mit Fernblick nach Süden



Objekt-Nr. OM-444286

### Wohnung

Verkauf: **132.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Duske

Haagstr. 1-5  
47441 Moers  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	gepflegt
Etagen	6	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	290 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im 5. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses. Das Gebäude verfügt über einen Fahrstuhl, der im Zwischengeschoss hält. Das Treppenhaus wurde im Februar 2026 saniert.

Neben einem Vollbad gibt es ein Gäste-WC, Alufenster sowie einen großzügigen Balkon nach Süden.

Eine Betonsanierung ist für das Frühjahr 2026 geplant und ist schon durch eine Sonderumlage bezahlt.

Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz hinter dem Gebäude.

Die Wohnung ist an einen Pensionär vermietet, wobei die Kaltmiete von € 5,13 pro m<sup>2</sup> seit dem Einzug 2005 nicht erhöht wurde.

## Ausstattung

Die Ausstattung ist bauzeitlich. Der aktuelle Mieter wohnt dort seit 20 Jahren und hat alles pfleglich behandelt. Aktuell modernisiert er das Badezimmer.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Im selben Gebäude bieten wir auch eine Gewerbeinheit zum Kauf an. Bei Interesse senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé.

Impressum:

ifo ideen für orte gmbh

Swinemünder Str. 2

10435 Berlin

t 030/ 690 40 - 515

f 030/ 690 40 - 516

m 0177/ 506 86 53

Amtsgericht Charlottenburg

HRB 100520 B

St-Nº 30/357/36068

USt-ID DE254409982

Erlaubnis §34c GewO

Bezirksamt Mitte von Berlin

## Lage

Das sechsstöckige Wohn- und Geschäftshaus liegt direkt am nordöstlichen Ausläufer des Schlossparks am Rand der Innenstadt. Perfekte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist garantiert.

Die Steinstraße als Herzstück der Altstadt von Moers liegt um die Ecke. Ebenso die Homberger Strasse als moderne Einkaufsmeile mit breitem Sortiment.

Mit über 100.000 Einwohnern darf sich Moers Großstadt nennen. Aufgrund der Lage im Norden der Rheinschiene und im Westen des Ruhrgebiets wird Moers "Drehscheibe am Niederrhein" genannt.

Mittels Bus und Bahn ist man gut in alle Richtungen angebunden, z.B. nach Duisburg und Düsseldorf.

Bemerkenswerterweise ist im Innenstadtbereich von Moers kaum Gewerbe-Leerstand zu finden.

Eigentumswohnungen in dieser zentralen Lage werden als sehr wertstabil bezeichnet.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



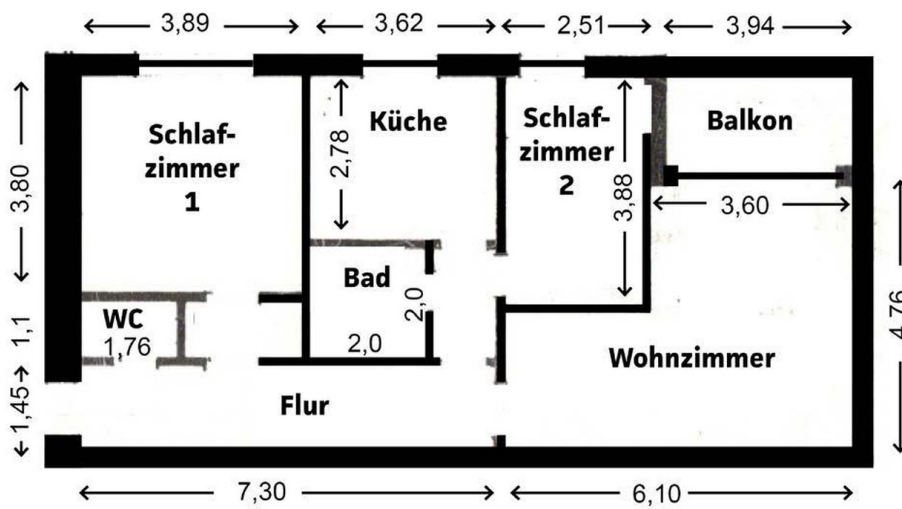
Wohnzimmer mit Balkon



Stellplatz hinter dem Gebäude

# Exposé - Grundrisse

5



ideen  
für  
orte